

УДК 338.24.01

*Мехметхан Байфактар,
диссертант, Сумгаитский Государственный Университет*

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Mehmethan Bayraktar,
Sumgait State University

HOUSING CONSTRUCTION MARKET

В статье рассматриваются некоторые аспекты развития строительного бизнеса. Отмечается, что несмотря на то, что в настоящее время существует множество теорий по развитию строительного бизнеса, тем не менее, необходимо оптимизировать свой выбор по тем или иным аспектам. В связи с этим, отмечается, что для развития строительного бизнеса необходимо изучать все эти теории внимательно с расчетом на будущее.

The article discusses some aspects of the construction business. It is noted that despite of that, at present, there are many theories on the development of the construction business, however, the need to optimize their choices for some aspects. In this regard, it is noted that the development of construction business must study all these theories closely with the future.

*Ключевые слова: рынок, недвижимость, применение, проект.
Key words: market, real estate, application, project.*

Рынок недвижимости жилья является сложной системой, функционирование которой проводится многими элементами и подсистемами. К тому же он находится в постоянном развитии. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных факторов.

А.Н. Асаул считает, что рынок недвижимости следует рассматривать с позиции самоорганизующейся системы. Применение самоорганизационного подхода к исследованию рынка недвижимости позволяет не только рассматривать эту систему как постоянно и динамически развивающуюся, но и осознать наличие множества внутренних взаимосвязей, элементов системы [1, с. 4—5].

При разработке региональной жилищно-строительной политики необходимо руководствоваться следующими основными принципами:

- принципом консенсуса региональных и местных интересов в развитии экономики, социальной сферы и сохранение экологического равновесия;
- принципов сохранения баланса интересов в разрезе городского и сельского регионов;
- принципом согласования целей хозяйствующих субъектов;
- принципом адресности и целевой поддержки важнейших для формирования трудовых ресурсов региона групп населения;
- принципом комплексности при определении направлений реализации жилищно-строительной политики.

Важное место в методологии исследования строительного рынка жилья, должно занимать определение

Таблица 1. Методологическая база реализации ИСП на основе ГЧП в привязке к задачам, решаемым на различных стадиях проекта

Стадия проекта	Решаемые задачи	Группы методов	Ответственный
1. Предварительная (концептуальная)	Инициатива создания партнерства	Методы отбора проекта	ГЧП
	Выбор проекта для реализации		Государство
2. Стадия обоснования и планирования	Анализ и принятие мер по минимизации рисков проекта	Оценки и распределение рисков	ГЧП
	Определение эффективности	Методы оценки	ГЧП
	Политическое обеспечение	Политические методы	Государство
	Инвестиционное обеспечение	Методы привлечения инвестиций	ГЧП
3. Стадия проектирования, строительства	ТЭО проекта	Методы оценки	ГЧП
	Выбор партнеров	Методы конкурентного отбора	Государство
	Разработка и заключение соглашения	Методы формирования договоров и управление договорными отношениями	ГЧП
	Организация взаимодействия между партнерами		Государство
4. Стадия достижения целей	Организация работ по эксплуатации объекта	Методы управления проектами	ГЧП
	Финансовый и технологический контроль над реализацией проекта		Государство
	Завершение проекта и анализ результатов		ГЧП

Джерело: [3].

организационно-экономического механизма реализации инвестиционно-строительных проектов (ИСП), на основе государственно-частного партнерства (ГЧП), которая включает следующие группы методов [2]:

- отбора проектов для реализации;
- оценки рисков проекта;
- оценки необходимых объемов инвестиций в проект;
- управление проектами;
- конкурентного объема участников проекта;
- формирование договоров и управление договорными отношениями;
- оценки эффективности ИСП в форме ГЧП.

Методологическая база реализации ИСП на основе ГЧП в привязке к задачам, решаемым на различных стадиях проекта, с указанием стороны, несущей преимущественную ответственность за их реализацию, показана в таблице 1.

Предметом рассмотрения строительного бизнеса является процесс проектирования продукта (жилья) и выбора технологии, а на основе которых затем организуется производство и строительство. Этот процесс построен на трех основных функциях: маркетинг, создание продукта (жилья) и его производство (продажа) [4, с. 259—260].

Здания и сооружения, введенные в эксплуатацию, являются строительной продукцией, или объектом строительства. Строительные объекты чрезвычайно разнообразны по своему назначению, расположению в пространстве, объемно-планировочному и конструктивному решению. Здания и сооружения как объекты строительства предназначенные для производственной и культурной деятельности людей, их проживания и отдыха, подразделяются на гражданские, производственные и инженерные, или специальные сооружения [5, с. 8].

Оценку эффективности реализации строительных проектов в жилищной сфере, необходимо проводить поэтапно, оценивая каждый составляющий элемент показателя эффективности. При этом оценку эффективности можно осуществить через модель оценки эффективности системы реализации строительных проектов в жилищном секторе [6].

В строительной отрасли можно использовать модели Л.Портера — Э.Лоулера, которые разработали комплексную процессуальную теорию мотивации, объединяющую элементы теории ожиданий и теории справедливости. Их модель включает пять переменных: усилие, восприятие, результаты, вознаграждения и степень удовлетворения. По данной модели результаты зависят от



Рис. 1. S-кривая развития строительно-жилищной компании в условиях экономической устойчивости

Джерело: [8].

затраченных сотрудником усилий, его способностей, личных характеристик и от восприятия им своей роли [7, с. 357—359].

Для успешного управления компанией в жилищном секторе, необходимо своевременно и объективно давать оценку угрозам и рискам, которые могут оказать негативное влияние на экономическую устойчивость развития компании и привести к ухудшению экономических показателей в целом. Поэтому основным критерием проверки на устойчивость развития является временной фактор, а также внешние и внутренние факторы риска (рис. 1).

Несмотря на существенные положительные сдвиги на рынке жилищного строительства, сложились и ряд негативных тенденций в инвестиционно-строительной сфере:

- высокий уровень монополизации рынков земли и строительных материалов;
- неадекватность жилой недвижимости в предмет спекулятивного роста, недоступность ее для подавляющего большинства населения;
- перекредитование строительных проектов и программ основными группами инвесторов;
- хронический дефицит практически всех структурных составляющих недвижимости;
- ресурсорасточительный тип инвестиционно-строительной деятельности.

Как отмечают исследователи, в настоящее время сложилась парадоксальная ситуация, когда все условия для строительного бума имеются, но в тоже время бум тормозил, а цены росли.

Литература:

1. Асаул А.Н. и др. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы. — СПб.: ГАСУ. 2008. — 261 с.
2. Ястребов О.А. Инвестиционно-строительные проекты на основе государственно-частного партнерства. — СПб.: Политехника, 2010. — 288 с.
3. Ястребов О.А. Механизм государственно-частного партнерства при реализации инвестиционно-строительных проектов в форме концессии. — М.: Наука, 2010. — 208 с.
4. Чейз Р.Б. и др. Производственный и операционный менеджмент / Пер. с англ. — М.: Вильямс, 2008. — 1184 с.
5. Юдина А.Ф. Строительство жилых и общественных зданий. — М.: Академия, 2011. — 368 с.
6. Черноскутова О.С. Методическое обеспечение управления эффективностью реализации строительных проектов на предприятиях метростроения: автореф. дис. на соискание ученой степени к. э. н. — СПб.: ГУЭФ. — 2012.
7. Менеджмент по нотам: технология построения эффективных компаний / Под ред. Л.Ю. Григорьева. — М.: Альпина Паблишерз, 2010. — 692 с.
8. Щелканов А.А. Оценка экономической устойчивости развития строительных компаний с учетом факторов риска. — СПб.: СПб ГУЭФ. — 2012. — 18 с.

References:

1. Asaul, A.N. (2008), Razvitie rynka zhiloy nedvizhimosti, kak samo-organizuyushchejsya sistemy [The

development of the real estate market as a self-hoc system], GASU, Saint Petersburg, Russia.

2. Yastrebov, O.A. (2010), Investicionno-stroitel'nye proekty na osnove gosudarstvenno-chastnogo partnerstva [Investment and construction projects through public-private partnerships], Politehnica, Saint Petersburg, Russia.

3. Yastrebov, O.A. (2010), Mekhanizm gosudarstvenno-chastnogo partnerstva pri realizacii investicionno-stroitel'nyh proektov v forme koncessii [The mechanism of state-private partnership in the implementation of investment and construction projects in the form of a concession], Nauka, Moscow, Russia.

4. Chejz, R.B. (2008), Proizvodstvennyj i operacionnyj menedzhment [Production and Operations Management], Williams, Moscow, Russia.

5. Yudina, A.F. (2011), Stroitel'stvo zhilyh i obshchestvennyh zdaniy [Construction of residential and public buildings], Academy, Moscow, Russia.

6. Chernoskutova, O.S. (2012), "Methodical provision of performance management construction projects at the enterprises of subway construction", Ph.D. Thesis, Economy, SUEF, Saint Petersburg, Russia.

7. Grigorev, L.Y. (2010), Menedzhment po notam: tekhnologiya postroeniya ehffektivnyh kompanij [Management of the notes: building effective technology companies], Alpina Pablisherz, Moscow, Russia.

8. Shelkanov, A.A. (2012), Ocenka ehkonomicheskoy ustojchivosti razvitiya stroitelnyh kompanij s uchetom faktorov riska [Evaluation of the economic sustainability of building companies based on risk factors], Sankt-Peterburg, St. Petersburg, Saint Petersburg, Russia.

Стаття надійшла до редакції 21.12.2015 р.

